

Revision Nutzungsplanung

Änderung der Bau- und Zonenordnung / des Zonenplans

Einwendungsbericht der öffentlichen Auflage / Anhörung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung:
Die Gemeindepräsidentin:

Die Gemeindeschreiberin:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr.

Kloten, 6. Oktober 2022 / hk.1004 / Hem, Wei



Gossweiler Ingenieure AG
Lindenstrasse 23
8302 Kloten
Telefon 044 815 51 00
www.gossweiler.com

Auftraggeber
Bearbeitung
Version

Gemeinde Hüttikon
Gossweiler Ingenieure AG
Manuel Heimberger
1.0

Versionsverlauf

Version	Datum	Visum	Kommentar
1.0	06.10.2022	Hem	Fassung für den GR / die GV

1 Einleitung

Vorbemerkung	Der Gemeinderat Hüttikon hat mit Beschluss vom 13. Juni 2022 die Teilrevision der Nutzungsplanung zu Handen der öffentlichen Auflage und Mittwirkung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) verabschiedet.	
Öffentliche Auflage und Anhörung	Die Revisionsvorlage des Verkehrsrichtplans sowie der Bau- und Zonenordnung wurde während 60 Tagen vom 17. Juli 2022 bis 15. August 2022 öffentlich aufgelegt. Aus der Bevölkerung sind keine Anträge eingegangen.	
Vernehmlassung Region und Nachbargemeinden	Parallel zur öffentlichen Auflage wurden die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört. Es ging eine Stellungnahme der Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF) mit drei Anträgen ein. Diese werden im nachfolgenden Kapitel behandelt.	
Mehrwertausgleich	Mit Kreisschreiben der Baudirektion des Kantons Zürich vom 23. Juni 2022 wurde die Gemeinde Hüttikon darüber in Kenntnis gesetzt, dass ein Verzicht auf eine Festlegung der kommunalen Mehrwertabgabe nicht mehr rechtmässig ist. An dieser Stelle sei erwähnt, dass der Gemeinderat sich deshalb dazu entschlossen hat, die einzuführende kommunale Mehrwertabgabe von der vorliegenden Revision abzukoppeln und nachgelagert im Jahr 2023 mit einer Teilrevision und im sogenannten "Fast Track" einzuführen. Dem Gemeinderat ist es wichtig, dass die Bevölkerung von Hüttikon die Möglichkeit hat, zur geänderten Vorlage des Mehrwertausgleichs erneut Stellung nehmen zu können.	
Mitwirkungs- und Genehmigungsprozess	Beschluss GR für öffentliche Auflage	13. Juni 2022
	Öffentliche Auflage	17. Juli – 15. August 2022
	Behandlung Einwendungen (vorliegender Bericht)	22. August – 1. Oktober 2022
	Beschluss GR z.Hd. GV	17. Oktober 2022
	GV	6. Dezember 2022
	Genehmigung durch Baudirektion	Februar 2023
	Inkrafttreten	März 2023
	<i>Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Einführung kommunaler Mehrwertausgleich</i>	<i>Juni 2023</i>

2 Behandlung der Einwendungen

2.1 Einwendung Nr. 1

Antrag	Im Planungsbericht ist darzulegen, mit welchen weiteren konkreten Massnahmen – neben der Einführung einer Grünflächenziffer – die Förderung von attraktiven Freiraum- und Grünraumstrukturen in den Quartieren erfolgen soll.
Begründung Einwender	Der behördenverbindliche Strategieplan wird ergänzt durch Stossrichtungen, welche als Richtschnur für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung gelten sollen. Eine der Stossrichtungen sieht vor, dass attraktive Freiraum- und Grünraumstrukturen in den Quartieren zu fördern sind. Zwar sieht die Teilrevision der BZO die Einführung einer Grünflächenziffer von 40% in allen Zonen ausser der Kernzone vor, was vom Vorstand der ZPF begrüsst wird. Darüber hinaus bleibt aber unklar, wie attraktive Freiraum- und Grünraumstrukturen in den Quartieren konkret gefördert werden sollen.

Stellungnahme GR

Berücksichtigt:

Im Planungsbericht wird eine nicht abschliessende Aufzählung von möglichen Massnahmen zur Förderung von attraktiven Freiraum- und Grünraumstrukturen in den Quartieren ergänzt.

2.2 Einwendung Nr. 2

Antrag	Auf die Abbildung 5 im Planungsbericht ist zu verzichten.
Begründung Einwender	Die Abbildung 5 im Planungsbericht entstammt einem Arbeitsbericht zur Erarbeitung des Regio-ROK, welcher keine Behördenverbindlichkeit entfaltet und inzwischen überholt ist.

Stellungnahme GR

Berücksichtigt:

Im Planungsbericht nach Art. 47 RPV wird textlich nicht auf die entsprechende Abbildung 5 verwiesen. Da das Regio-ROK gemäss ZPF überholt ist, wird die Abbildung 5 ersatzlos aus dem Planungsbericht gestrichen.

2.3 Einwendung Nr. 3

Antrag	Die Abbildung 11 im Planungsbericht ist mit einer Legende zu ergänzen.
Begründung Einwender	Die Abbildung 11 im Planungsbericht zeigt den Überbauungs- und Erschliessungsstand. Es wäre der Lesbarkeit dieser Abbildung sehr zuträglich, wenn auch noch eine Legende zu den verschiedenen Farben hinzugefügt würde. So wäre auf Anhieb klar, dass die orange eingefärbten Parzellen sofort baureif sind, währenddem die gelb eingefärbten Parzellen erst mittelfristig baureif sein werden.

Stellungnahme GR

Berücksichtigt:

Im Sinne der besseren Lesbarkeit wird die Abbildung 11 (nach Anpassung aufgrund der Einwendungen Abbildung 10) des Planungsberichts mit einer Legende ergänzt.

3 Mehrwertausgleich, Anpassungen aufgrund Bundesgerichtsentscheid

Ausgangslage	Die Gemeinde Hüttikon sah vor, auf die Festlegung der kommunalen Mehrwertabgabe zu verzichten. Die öffentlich aufgelegte Vorlage weist demnach keine kommunale Mehrwertabgabe resp. einen expliziten Verzicht auf.
Praxisänderung	<p>Gemäss Kreisschreiben der Baudirektion des Kantons Zürich vom 23. Juni 2022, welches während der öffentlichen Auflage der Vorlage bei der Gemeinde eintraf, darf auf Grundlage des Bundesgerichtsentscheids "Meikirch" vom 5. April 2022 nicht mehr auf die Festlegung der kommunalen Mehrwertabgabe verzichtet werden. Auch die ZPF weist in ihrer Stellungnahme während der öffentlichen Auflage auf die geänderte Praxis hin.</p> <p>Wird an einer Nichtfestlegung der kommunalen Mehrwertabgabe festgehalten, so erfolgt gemäss Kreisschreiben ein Nichtgenehmigungsentscheid bzw. eine teilweise Nichtgenehmigung der Vorlage. Der in der Vorlage (Stand öffentliche Auflage) vorgesehene Verzicht auf die kommunale Mehrwertabgabe widerspricht gemäss Bundesgericht somit dem Raumplanungsgesetz (Art. 5 RPG).</p>
Änderung der Vorlage	<p>Um eine Nichtgenehmigung resp. eine teilweise Nichtgenehmigung der Vorlage zu verhindern, sieht der Gemeinderat, entgegen der öffentlich aufgelegten Vorlage, nun eine Festlegung der kommunalen Mehrwertabgabe vor.</p> <p>Die dafür notwendigen Anpassungen werden nachgelagert zur laufenden Revision durch eine zusätzliche Teilrevision der BZO vorgenommen. Die laufende Revision wird demnach zweigeteilt. Die Bevölkerung kann im Rahmen der öffentlichen Auflage und Mitwirkung gemäss § 7 PBG in der nachgelagerten Teilrevision der BZO zur Festlegung der Mehrwertabgabe Stellung nehmen.</p> <p>Im Sinne der vorangehenden Darlegungen werden die Bestimmungen und Erläuterungen zum Mehrwertausgleich in den öffentlich aufgelegten Unterlagen gestrichen. Im Planungsbericht wird die Sachlage entsprechend erläutert.</p>